

## CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Nh peut recevoir des constructions de type pavillonnaire dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

Le secteur Nh contient un sous secteur Nha dans lequel, compte tenu de la sensibilité patrimoniale de leur environnement bâti, les prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions sont renforcées.

#### Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

### ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
- le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes.
- la construction de plus de deux dépendances par unité foncière.

## **ARTICLE N° 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
  - les installations et travaux divers autres que ceux visés en article N° 1,
  - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes.
  - les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux, hivernage de bateaux et caravanes, si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

L'implantation de deux dépendances au plus par unité foncière peut être autorisée sous réserve :

- que leur surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>,
- que leur hauteur ne dépasse pas 2.5 mètres au faîtage,
- que les toits soient à double pente,
- qu'elles soient situées à l'extérieur d'une bande de 5 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain.

## **ARTICLE N° 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour par manœuvre pour des linéaires de voie inférieurs à 30 mètres, par retournement sur placette dans les autres cas. Les voies en impasse ne pourront desservir plus de dix lots.

### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables
  - les sentiers piétons
  - les sentiers touristiques
  - les chemins d'exploitations

## **ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **Électricité et téléphone**

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf contrainte particulière.

## **Assainissement**

### **Eaux usées**

- a. Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- b. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- c. Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

### **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

## **ARTICLE N° 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

## **ARTICLE N° 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées à au moins 3 m et au maximum à 10 m de la limite d'emprise des voies, sauf si une construction voisine est à l'alignement.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

#### **ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées sur une des limites séparatives.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **Par rapport aux fonds de parcelle**

Les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit ( $L \geq H$ ), avec un minimum de :

- 5 mètres, si ces façades possèdent des baies éclairant des pièces principales,
- 3 mètres, s'il s'agit de murs comportant des baies éclairant des pièces secondaires (salles d'eau, sanitaire, locaux d'archives, stockage...).
- aucune limite n'est fixée pour les constructions jouxtant la zone A.

#### **ARTICLE Nh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

#### **ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée :
  - à l'égout de toiture et au faitage ou au point le plus haut (sauf cheminées),
  - à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...),

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou POINT LE PLUS HAUT	ACROTERE
---------	------------------	----------------------------------	----------

Nh	4	8	4
----	---	---	---

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un des côtés.

La hauteur des constructions à usage collectif n'est pas réglementée. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

#### **ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

- Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant caractérisé notamment par l'emploi de pierres apparentes ou de matériaux enduits pour les murs et par l'emploi de l'ardoise pour les toitures. Elles devront également respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du hameau ou village.
- toutes nouvelles constructions implantées à proximité de bâtiments en pierre apparente devront présenter un aspect extérieur identique pour toutes les parties visibles de la voie publique et des propriétés voisines comportant lesdits bâtiments en pierre.
- Les couleurs des enduits de façades devront être en harmonie avec les couleurs traditionnelles de la région. Les couleurs vives sont proscrites.
- On peut également autoriser les constructions en bois ou avec un revêtement en bois, si l'architecture du projet est compatible avec l'harmonie générale du paysage.
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

- Le rythme du bâtiment doit respecter d'une part le rythme moyen de façades dans lequel il s'intègre, d'autre part l'échelle générale du secteur.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Les toitures-terrasses sont interdites
- Les façades latérales et arrières des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci. Les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.
- Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les toitures et couvertures. Ces matériaux pourront toutefois être autorisés sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.
- Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou en matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être l'ardoise (naturelle ou synthétique).
- **En secteur Nha :**
- Toute nouvelle construction ou extension devra exclusivement utiliser des matériaux d'aspects traditionnels, tels que la pierre de pays pour le parement des murs et l'ardoise pour les toitures.
- Les constructions doivent reproduire les proportions et volumes des constructions voisines. L'appareillage, la taille, la teinte et le jointolement des pierres seront similaires à ceux des bâtiments avoisinants.
- Les baies devront respecter les proportions (H>L), formes et encadrement des baies voisines.
- Les volets roulants sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position ouverte.

**Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...) doublées ou non d'une haie végétale à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton. Les seules clôtures pleines autorisées sont les murs enduits ou recouverts de pierre de pays ou encore en bois.
- Les ouvertures ne devront pas se faire vers le domaine public .

**ARTICLE N° 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N° 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS  
AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Des écrans doivent être réalisés autour des aires de stockage, des installations techniques et de collecte des déchets.
- Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.
- De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot sont proscrites. Il s'agit :
  - du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
  - des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

**ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.